hbr | advocaten

OMGEVINGSRECHT | OVERHEIDSPRIVAATRECHT

Aan de Raad van de gemeente Soest
t.a.v. de bezwarencommissie
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Tevens per e-mail: A.Diermanse@soest.nl, F.Calis@Soest.nl

REFERENTIE: SB / 1570 / MGr DOSSIER: Van Dorresteijn	BETREFT: Bezwaar UW REFERENTIE: Zaaknummer 2318504, afdeling ruimte En zaaknummer 2366252	BEHANDELD DOOR/TEL. mw. mr. S.G.A. de Boer 035-5431333 Saskia@hbradvocaten.nl

Baarn, 3 februari 2021

Geachte leden van de raad,
Geachte leden van de bezwaarschriftencommissie,

Bij bericht d.d. 8 januari 2021 heeft u het verweer van de raad op de door de heer Van Dorresteijn ingestelde bezwaren toegezonden en daarbij de mogelijkheid gegeven om binnen 4 weken daarop te reageren. Hierdoor voldoe ik tijdig aan uw verzoek.

In de reactie houd ik de volgorde aan zoals die in het verweer is opgezet.

Ad I Procedure
Door de heer Van Dorresteijn is uitvoerig betoogd dat de eerdere bezwaren zien op door de raad genomen besluiten. Ik verwijs hier naar die eerdere standpunten. Voor zover uw college zou menen dat het besluit van 26 november als een wijziging of vervanging van de eerdere besluiten moet worden gezien meent de heer Van Dorresteijn dat die eerdere besluiten dan onjuist en onvoldoende gemotiveerd zijn geweest en verzoek ik uw college daarbij in het kader van de verzochte proceskostenvergoeding rekening mee te houden.

Ad II Ruimtelijke onderbouwing
De heer Van Dorresteijn is zich uiteraard bewust van de beleidsruimte van de raad. In dit geval is daarvan echter geen sprake meer, gelet op de voorgeschiedenis. Een nieuw coalitieakkoord maakt dit niet anders. Dat heeft ook geen juridische status. De situatie ten aanzien van de Eempolder,

HBR advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76820947.
Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht met de maatschap HBR advocaten.

inclusief alle daarop van toepassing zijnde beleidsdocumenten, was voorafgaand aan het coalitieakkoord gelijk aan de huidige situatie en is toen door alle relevante instanties, waaronder de raad. Ook daarvoor verwijst de heer Van Dorresteijn naar de eerder ingediende processtukken. Daar komt bij dat in het akkoord wordt gesproken over woningbouw. Het akkoord is met het toestaan van de woningbouw aan Ferdinand Huycklaan laan 9a, ook aan zuidzijde en buiten de rode contour, is dit al onderuit gehaald. En daarnaast gaat het voor de heer Van Dorresteijn uiteraard om een boerderij en niet om zomaar een burgerwoning in het buitengebied. Ten slotte geldt in dit kader dat een boerderij binnen de rode contouren in het geheel in Soest niet mogelijk is.

Met betrekking tot de mail van 30 oktober 2020 van de gedeputeerde (bijlage 1 bij het verweer) geldt ook weer dat de provincie toezeggingen heeft gedaan, die nog steeds overeind staan. Provinciale Staten hebben dit nadrukkelijk bevestigd. Ook dit heeft de heer Van Dorresteijn in de processtukken, met bewijs, onderbouwd.

De door de raad in procedure gebrachte brief van de heer Van Dorresteijn (bijlage 2 bij het verweer) is gedateerd van nog vóór de motie van de raad uit 2013. Er heeft sindsdien zeer uitvoerig onderzoek plaatsgevonden, waaruit iedere keer weer bleek dat er geen alternatieven zijn. Deze brief kan daarom op geen enkele manier ter onderbouwing van het gemeentelijk standpunt dienen.
De raad verwijst in het verweer naar de door RoyalHaskoningDHV uitgevoerde toets. Daar is, in gesprek met de wethouder, door van Dorresteijn zowel inhoudelijk als qua gevolgd proces kritiek op geleverd (de notulen van dit gesprek zijn aan de raad gestuurd). Kritiek die door een significant deel van de raad werd gedeeld. Daarnaast is er nogal wat aan dit rapport vooraf gegaan: eerst zijn immers diverse onderzoeken uitgevoerd door een door de gemeente aangewezen deskundig bureau: RHO. Na een tot tevredenheid van de gemeente en de provincie uitgevoerde quick scan, waaruit naar voren kwam dat er sprake was van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de voorgenomen bedrijfsverhuizing, werd vervolgens de complete aanvraag met alle bijbehorende onderbouwende stukken opgesteld, ook weer in overleg met provincie en gemeente.

Het is niet dat de heer Van Dorresteijn nu opnieuw gehouden zou kunnen worden om weer een rapport in te dienen, maar eerder andersom: met het rapport van RoyalHaskoningDHV is bepaald niet aangetoond dat de door hem ingediende stukken als ruimtelijke onderbouwing van zijn verzoek onjuist of onvoldoende zouden zijn. Daar komt bij dat uit het rapport van RoyalHaskoningDHV naar voren komt dat een alternatieve vorm van bebouwing of situering op het terrein wel mogelijk is. Daar had de raad dan in ieder geval verder naar moeten kijken, blijkbaar is bebouwing wel degelijk een mogelijkheid, zoals ook uit de onderbouwing van de heer Van Dorresteijn voortvloeit.
De door RoyalHaskoningDHV genoemde constateringen zijn niet nieuw. De raad kende deze reeds, en daarover heeft de raad dan ook al besloten, net als de provincie. Dat en waarom de gemeente en raad destijds anders hadden moeten besluiten is niet aangevoerd. Het rapport van RoyalHaskoningDHV reageert niet op de onderbouwingen van RHO, en ook niet op de motie van Provinciale Staten, die nog steeds overeind staat. Voor zover RoyalHaskoningDHV daarvan wel kennis had, blijkt daarvan in ieder geval niet uit het rapport.

Over het ontbreken van precedentwerking heeft de heer Van Dorresteijn in eerdere processtukken al een gemotiveerd standpunt naar voren gebracht.

De conclusie kan niet anders inhouden dan dat de raad gegeven de omstandigheden niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om medewerking te weigeren.

Ad III Vertrouwensbeginsel
De heer Van Dorresteijn heeft het amendement van de raad van december 2013 niet anders kunnen opvatten dan een toezegging. Dat ook de raad zelf daar al die jaren vanuit is gegaan blijkt wel dat de 2 onderdelen van het amendement beiden direct ter hand zijn genomen: enerzijds de wijziging van de bestemming van de Insingerstraat en anderzijds de wijziging van het perceel aan de Peter van den Breemerweg. Dat is door de raad ook niet bestreden. Uit de diverse bijlagen bij het aanvullend bezwaar van 29 september 2019 blijkt al hoe college en ambtelijk medewerkers zich inspanden om mee te werken aan de realisatie van de verplaatsingsplannen en de raad als opdrachtgever van deze activiteiten steeds informeerden.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landelijk Gebied is uiteraard een gevolg van die toezegging. Die kan daarmee al niet meer worden ontkend. Het feit dat ondanks de vernietiging door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is voortgebouwd op die toezegging, hetgeen duidelijk naar voren komt uit het handelen van de wethouder: inspreken bij de provincie, informeren van de raad over de gezette stappen in de periode 2015-2018, is eveneens een duidelijk gevolg van de toezegging. De heer Van Dorresteijn verwijt in deze procedure niet die vernietiging aan de raad. Evenmin betoogt de heer Van Dorresteijn dat de raad het door hem voorgelegde bestemmingsplan per definitie zal moeten vaststellen. De heer Van Dorresteijn is goed op de hoogte van de inspanningsverplichting van de raad, en realiseert zich dat procedures nog mogelijk zullen zijn.
Dat de raad nu weigert om een ontwerp besluit ter inzage te leggen, waarna de planologische procedure van start kan gaan, is wat de heer Van Dorresteijn de raad wel verwijt.

Duidelijk is immers ook dat die toezegging niet eindigde bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, maar dat het ging om planologisch medewerking verlenen aan de door alle betrokkenen, waaronder de raad, gewenste verplaatsing van het bedrijf naar de Peter van den Breemerweg. Dit blijkt duidelijk uit de overwegingen bij het amendement, en het gemeentelijk handelen zoals dat al die jaren heeft plaatsgevonden, ook door en namens de raad.
In aanvulling op de reeds ingediende bewijsstukken van de samenwerking tussen gemeente en Van Dorresteijn voeg ik als **bijlage A** een emailbericht d.d. 1 maart 2016 waaruit blijkt hoe de planvorming verder werd opgezet na de vernietiging door de Afdeling.

In het verweer worden diverse uitspraken van de Afdeling genoemd op grond waarvan er geen sprake zou kunnen zijn van een gerechtvaardigd beroep op het vertrouwensbeginsel. In de door de heer Van Dorresteijn ingediende processtukken zijn vele uitspraken van de Afdeling behandeld waaruit blijkt dat in dit geval juist wel een gerechtvaardigd beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan. Naast de positieve grondhouding waren er diverse inhoudelijke ruimtelijke onderzoeken en onderbouwingen waaruit naar voren kwam en komt dat medewerking uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd is.
De uitspraak van 1 april 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:956) is niet op deze situatie van toepassing. In de onderhavige procedure is immers sprake van jarenlang gezamenlijk toewerken naar een volledige

aanvraag. Nogmaals: alleen vanwege een politieke koerswijzing na verkiezingen is de raad van gedachten veranderd.

En voor zover de raad op haar toezegging terug zou mogen komen, had er een schadeloosstelling aan de heer Van Dorresteijn moeten worden aangeboden. Ook daarover is al door de heer Van Dorresteijn geschreven: zowel over de aard van de door hem geleden en te lijden schade als over de plicht om bij niet nakoming tot schadeloosstelling over te gaan. Tegen de hoogte van de door de heer Van Dorresteijn genoemde schadeposten heeft de raad geen verweer gevoerd, alleen op de mogelijkheid om onderdelen daarvan op te voeren. De heer Van Dorresteijn herhaalt dat hij deze kosten pas is gaan maken nadat de bestemming voor de Insingerstraat werd gewijzigd. Dit bestemmingsplan is in februari 2017 onherroepelijk geworden. In dat kader verwijs ik eveneens naar de bijlage bij deze brief waaruit blijkt wanneer en waarom het deel aan de Insingerstraat werd verkocht, en dan nog onder voorbehoud. Dat is pas geformaliseerd nadat de provincie zich akkoord had verklaard met de bedrijfsverplaatsing eind 2017. Gelet op de meer dan actieve medewerking van de gemeente had de heer Van Dorresteijn op dat moment gerechtvaardigd mogen overgaan tot levering.

Voor wat betreft het vermeend ontbreken van gedragingen door raad en college op grond waarvan verwacht mocht worden dat het door de heer Van Dorresteijn ingediende plan zou worden vastgesteld het volgende. Op grond van alle gedragingen tot aan het moment van indienen van het plan in juni 2018 heeft de heer Van Dorresteijn mogen verwachten dat het plan werd vastgesteld. van al die gedragingen: amendement, mails, brieven, toelichtingen door college in de raad, ambtelijk meewerken aan de plannen, is afdoende bewijs ingediend. ter complementering daarvan voeg ik hierbij als **bijlage B** nog een aantal emailberichten tussen gemeente, provincie en (het team rondom de heer) Van Dorresteijn in verband met de totstandkoming van het plan, doorlopend nog tot na de verkiezingen uit 2018.
Voorzover in het verweer wordt gedoeld op gedragingen na het indienen van het voorgelegde bestemmingsplan geldt dat sindsdien de coalitie was gewijzigd en daarom geen positieve gedraging door het college werd getoond.

Ook over de brief van 19 april 2017 is al door de heer Van Dorresteijn geschreven. Het college heeft zich in tegenstelling tot hetgeen in het verweer staat vermeld wel degelijk positief uitgelaten over de plannen van de heer Van Dorresteijn: zo is het overleg met de provincie actief voortgezet en is de wethouder op 3 april 2018 samen met de gedeputeerde in Soest aanwezig geweest om een toelichting te geven op de door gemeente en provincie voorziene medewerking. De in nauwe samenwerking met provincie en gemeente opgestelde quick scan was daarvoor voltooid en akkoord bevonden. De indiening van de aanvraag in juni 2018 volgde zeer kort op het bezoek van de gedeputeerde aan Soest en is in nauw overleg tussen gemeente, provincie en (het team rondom) de heer Van Dorresteijn tot stand gekomen.

De negatieve uitlatingen van het college (bijlagen 4, 5 en 6 bij het verweer) dateren van na de coalitiewijziging. Ook daarover is al afdoende naar voren gebracht. Deze brieven zijn in ieder geval niet uit naam van de raad geschreven.

De geciteerde opmerkingen uit bijlage 8 dateren nu juist van de vergadering waarin de raad het amendement heeft vastgesteld, en waarna de wethouder sindsdien zeer actief aan de verplaatsingsplannen heeft meegewerkt.

Ten aanzien van de door de provincie beoogde locatie voor de verplaatsing wijst de heer Van Dorresteijn naar de door de provincie gepubliceerde voorgenomen wijziging op de PRV, waarin specifiek naar de locatie aan de Peter van den Breemerweg wordt verwezen. Er kan geen twijfel bestaan over de vraag aan welke locatie de provincie mee wilde werken.

Ten aanzien van de schade is hierboven al weergegeven dat de Insingerstraat pas verkocht is na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan èn de toezegging van de provincie, en zeer actieve medewerking van de gemeente. Er was derhalve concreet zicht op verplaatsing.

Ad IV conclusie vertrouwensbeginsel
Het amendement en alle gedragingen die daarop zijn gevolgd kunnen zonder twijfel worden aangeduid als toezegging zoals deze past in de door de Afdeling geformuleerde definitie. De raad had ofwel mee moeten werken aan ter inzage legging van het ingediende plan, ofwel een schadeloosstelling moeten toekennen.

Met vriendelijke groet,

Saskia de Boer
Advocaat

Bijlagen: 2x

Bijlage A

Saskia de Boer

Onderwerp: kort verslag afspraak 29 februari 2015.

Van: Haagen, P. [mailto:P.Haagen@Soest.nl]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2016 14:08
Aan: 'André en Linda' <van.dorresteijn@ziggo.nl>
CC: Pijnenborg, J.G.S. <J.Pijnenborg@soest.nl>; Sluizeman, H. <H.Sluizeman@Soest.nl>; Bogaard, M.R. <M.Bogaard@Soest.nl>
Onderwerp: kort verslag afspraak 29 februari 2015.

Beste André en Linda,

De afspraken die we gisteren hebben gemaakt wil ik toch even vastleggen.

Aanwezig waren, André en Linda van Dorresteijn, Gerard van Dorresteijn, Rud van Herk, wethouder Janne Pijnenborg en Paul Haagen.
Datum 29 februari 2016

De heer Van Dorrestijen geeft aan dat het perceel aan de Insingerstraat 19 onder voorbehoud is verkocht. De verkoop was voor de banken noodzakelijk om mee te werken aan een mogelijke bedrijfsverplaatsing met nieuwbouw.

Tijdens het overleg is gesproken over het ingediende rapport 'Onderbouwing bedrijfsverplaatsing' van 18 december 2015. De vraag is hoe nu verder.
De wethouder onderstreept nogmaals de afspraken die er steeds gemaakt zijn over de drietraps-raket: 1. Onderzoek of er locaties in Soest zijn. 2. Zo nee, zijn er dan in de regio locaties? 3. Zo nee stel een bedrijfsplan op voor de locatie aan de Peter van de Breemerweg.
De familie Van Dorresteijn heeft nu een onderzoek gedaan naar de punten 1 en 2. Maar daarmee is het rapport niet wat wij verwachtte. Van Dorresteijn moet nu met het bedrijfsplan laten zien dat het bedrijf levensvatbaar is. En dat op de huidige locatie voortzetting van het bedrijf niet kan.

Van Dorresteijn moet de provincie laten zijn dat hij levensvatbaar is. Daar wordt bij de provincie aan getwijfeld.

Ga dan met alle stukken en onderbouwingen in gesprek met de provincie. We vervolgen hiermee de in gang gezette discussie dat de familie Van Dorresteijn de drie stappen moet aantonen.

De heer Van Herk voegt hier nog aan toe dat op de locatie aan de Peter van den Breemerweg de kans op uitbreiding van de gronden veel groter is dan op de andere in het rapport genoemde locaties. Ook willen veel agrariërs die stoppen liever hun locatie voor andere functies dan voor een agrarisch bedrijf verkopen. Dat is financieel vaak veel gunstiger. Denk aan de ruimte-voor-ruimte regeling voor woningbouw.

De afspraak is nu dat de familie Van Dorresteijn contact zoekt met Marjolein van Gessel om een gesprek aan te gaan. De wethouder belt de gedeputeerde om de zaak toe te lichten.

We moeten deze gang van zaken los zien van de herijking die nu is gestart.

Met vriendelijke groet,
Paul Haagen

Gemeente Soest
K.C.P. (Paul) Haagen
Jurist ruimtelijke ordening
Ruimte

Adres: Raadhuisplein 1
Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest
Telefoon: +31 35 6093282

Fax: 0356093689
E-mail: P.Haagen@Soest.nl
Internet: www.soest.nl
ma/di/wo/do/vr

==========

Rabobank disclaimer: http://www.rabobank.nl/disclaimer

This email (including any attachments to it) is confidential, legally privileged, subject to copyright and is sent for the personal attention of the intended recipient only. If you have received this email in error, please advise us immediately and delete it. You are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited. Although we have taken reasonable precautions to ensure no viruses are present in this email, we cannot accept responsibility for any loss or damage arising from the viruses in this email or attachments. We exclude any liability for the content of this email, or for the consequences of any actions taken on the basis of the information provided in this email or its attachments, unless that information is subsequently confirmed in writing.

Bijlage B

Saskia de Boer

Van: P.Haagen@Soest.nl
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 16:47
Aan: gerdt.kernkamp@gmail.com; M.van.Gessel@provincie-utrecht.nl
CC: van.dorresteijn@ziggo.nl; Gerard.van.Dorresteijn@rabobank.nl; Martijn.Kegler@rho.nl
Onderwerp: RE: Voorstel bouwvlak

Gerdt

De uitritten is ook een punt van mij omdat wij zo weinig mogelijk inritten op de weg willen laten uitkomen. Alleen als de bedrijfsvoering dat noodzakelijk maakt kan een uitzondering worden gemaakt. Natuurlijk kan de breedte van de uitrit worden aangepast. Maar ik wil zo min mogelijk doorsnijdingen van open delen in het buitengebied. Het geheel moet zo compact mogelijk worden. Dus 2 inritten heeft niet mijn voorkeur.

Groet,
Paul

K.C.P. (Paul) Haagen

Jurist ruimtelijke ordening
Afdeling Ruimte-Ruimtelijke Ordening

GEMEENTE SOEST

Adres: Raadhuisplein 1
Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest
Telefoon: +31 35 6093282
Fax: 0356093689
E-mail: P.Haagen@Soest.nl
Internet: www.soest.nl

ma/di/wo/do/vr

Van: Gerdt Kernkamp [mailto:gerdt.kernkamp@gmail.com]
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 15:16
Aan: Gessel, Marjolein van
CC: van.dorresteijn; Gerard.van.Dorresteijn@rabobank.nl; Martijn Kegler; Haagen, P.
Onderwerp: Re: Voorstel bouwvlak

Dag Marjolein,

Dank voor de achtergrond van de bepaling. Ik denk dat er ook geen vraag is over de beperkte omvang van de (neven-)activiteit particuliere verkoop. Het is meer dat inderdaad het bestemmingsplan dit al vastlegt. Het PRS lijkt nu juist agrarische neven-activiteiten als educatie, zorg, directe verkoop, etc. toe te juichen om zo een vitaal platteland te behouden. Is het niet logischer om een structuur van grof naar fijn te volgen hier. PRV/PRS over de grote lijnen (waar komt het bouwvlak te liggen, wat is de hoofdactiviteit) en de Gemeente via het bestemmingsplan de fijnmazige invulling: Waar groen, waar gebouwen, welke neven-activiteiten wel en welke niet, en welke omvang. Het ligt niet zo voor de hand om nu iets in het PRV te regelen wat eigenlijk al in het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen. Mochten de klanten dan bijvoorbeeld vragen om een integraal maaltijdpakket met vlees van André, Soester aardappels, sla en fruit, dan zouden we dat ook kunnen verkopen zonder dat we eerst een nieuwe provinciale procedure hoeven te doorlopen.

Tweede vraag is over de inritten. Is dat een vraag die bij jou ligt of bij Paul?

Ik had al bij je ingesproken, misschien handig om nog even telefonisch overleg te hebben.

Groet,
Gerdt

Op 3 mei 2018 om 12:52 schreef Gessel, Marjolein van <M.van.Gessel@provincie-utrecht.nl>:

Beste Gerdt,

Ik heb van Carola begrepen dat zij een Martijn overleg hebben gehad over de ligging van het bouwperceel en dat zij tot overeenstemming zijn gekomen.

Voor wat betreft de vraag over sub b, lid 3 onder a maatvoering voor de vleesverkoop het volgende.

Detailhandel is in principe volgens de PRV in het buitengebied uitgesloten. Slecht in zeer beperkte en ondergeschikte mate kan dit worden toegestaan. De maatvoering van 100 m2 voor vleesverkoop komt voort uit de regeling die de gemeente Soest in het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft opgenomen. In artikel 3, lid 3.5.1. onder p van dit plan is het volgende bepaald 'detailhandel is slechts toegestaan in de vorm van detailhandel in lokaal of regionaal voortgebrachte producten, waarbij het netto verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m2'. Bij deze maatvoering sluiten wij aan en daar willen we in het kader van rechtsgelijkheid niet van af wijken.

Met vriendelijke groet,

Marjolein van Gessel

Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

Telefoon (030) 258 3501

www.provincie-utrecht.nl

twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag tot 14.00 uur, dinsdag en vrijdag

Van: Gerdt Kernkamp [mailto:gerdt.kernkamp@gmail.com]
Verzonden: woensdag 2 mei 2018 23:10
Aan: Gessel, Marjolein van
CC: van.dorresteijn; Gerard.van.Dorresteijn@rabobank.nl; Martijn Kegler; Haagen, P. (P.Haagen@Soest.nl)
Onderwerp: Re: Voorstel bouwvlak

Dag Marjolein,

We hebben vanavond de nieuwe stukken met elkaar doorgenomen en dat ziet er erg goed uit. Dank voor de inzet in deze.

Conform ons telefoongesprek van vanavond lijkt het handig als de echte experts even kortsluiten ten aanzien van de beste landelijke inpassing met inachtneming van overige regels. Ik stel daarom voor dat Martijn Kegler morgen even rechtstreeks contact opneemt met Carola Berkelaar hiervoor.

Hieronder kort een aantal overwegingen van onze kant:

- Bij het naar voren schuiven van het bouwvlak denken wij dat we minder aan de kernkwaliteiten voldoen dan met de huidige ligging. Met de huidige ligging blijft namelijk voor de bewoners op 1-3 alsmede passanten over de Peter van den Breemerweg het open uitzicht richting Amersfoort behouden. Alhoewel het perceel natuurlijk al gelegen is in de randzone met het dorp is het toch leuk als die openheid zoveel mogelijk behouden blijft. In ons telefoongesprek gaf ik al aan dat de Birkstraat, met lintbebouwing aan beide zijden, absoluut geen open gevoel geeft, totdat je bij een boerderij komt die wat verder naar achteren ligt en dan denk je opeens "goh, wat een mooi open landschap". In de kwaliteitsgids (blz 36) staat ook letterlijk 'het contrast tussen weidse open ruimte, waar de lucht 360 graden rond zichtbaar is en de wind vrij spel heeft, en de geborgen, beschutte ruimte op de erven en achter de randen, is een essentie in de beleving van Arkemheem-Eemland'. Het perceel ligt in een gebiedje wat ook nu al, behalve richting Amersfoort, gekenmerkt wordt door houtwallen die juist die geborgenheid brengen. We zouden daar, met de groenstroken, op willen aansluiten en tegelijkertijd het wijdse uitzicht richting Amersfoort zo min mogelijk willen belemmeren.
- Daarnaast biedt de ligging verder naar achter het voordeel dat geen speciale ontheffing qua akoestiek nodig is van de Gemeente, alsook de stankcirkel op eigen terrein blijft liggen
- Ten aanzien van de 2 opgangen: Dit zijn al bestaande opgangen van het perceel, het is niet een nieuwe op- of afgang. Voor de bedrijfsvoering heeft dit voordelen die bij de meeste moderne bedrijven tegenwoordig worden gehanteerd - een schone opgang voor voer en een vuile voor de afvoer van mest. Dit heeft grote hygienische voordelen. Oude boerderijen (voorzover in operatie als agrarisch bedrijf) hebben ook vaak een tweede (vuile) uitrit gemaakt aan de achterkant van het perceel. Zo hebben bijvoorbeeeld verschillende boerderijen aan de Birkstraat een vuile afgang aan de Peter van der Breemerweg. Ook voor de particuliere verkoop van vleespakketten is het prettig om een schone oprit te hebben. De voorkeur heeft dus om de opgangen te behouden zoals deze nu bestaan op het perceel.
- Een vraag over sub b, lid 3 onder a). Hier staat dat andere vormen van detailhandel dan de nevenactiviteit particuliere verkoop van vleespakketten niet zijn toegestaan. Wat is hier de achtergrond van? Door de begrenzing van de omvang van de nevenactiviteiten ten opzichte van de hoofdactiviteit (onder b) zal er toch al geen supermarkt komen. Wel kan ik voor me zien de verkoop van integrale Soester maaltijdingredienten met lokale aardappelen, sla en fruit. Daarnaast is de winkel begrensd met de 100m2, wat 1% van het bouwvlak is. Kortom, indien er geen overwegende bezwaren zijn is het fijn als a) kan komen te vervallen.

Laten we morgen nog even telefonisch contact hebben om de puntjes op de i te zetten. Dan houden we er lekker de vaart in.

Hartelijke groet,

Gerdt

Op 2 mei 2018 om 16:53 schreef Gessel, Marjolein van <M.van.Gessel@provincie-utrecht.nl>:

Beste Gerdt,

In overleg met mijn collega's van landschap willen wij het bouwvlak 16 meter richting Peter v.d. Breemerweg verplaatsen om zo tegemoet te komen aan de kernkwaliteiten van het landschap Eemland. Ook een dubbele oprit is niet gewenst vanuit landschap.

Morgen wordt de digitale tekening gemaakt met enkel het bouwvlak er op. Over de exacte inrichting van het bouwvlak gaat straks de gemeente.

Tevens voeg ik de tekst van de partiële herziening PRS/PRV nog een keer bij. Ik had de tekst dinsdag 24 april verzonden maar die is met name bij de regels nog enigszins aangescherpt n.a.v. opmerkingen van onze juridisch adviseur.

Met vriendelijke groet,

Marjolein van Gessel

Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

Telefoon (030) 258 3501

www.provincie-utrecht.nl

twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag tot 14.00 uur, dinsdag en vrijdag

Van: Martijn Kegler [mailto:Martijn.Kegler@rho.nl]
Verzonden: maandag 30 april 2018 16:33
Aan: Gessel, Marjolein van; Haagen, P. (P.Haagen@Soest.nl)
CC: van.dorresteijn; Gerard.van.Dorresteijn@rabobank.nl; Gerdt Kernkamp
Onderwerp: voorstel bouwvlak

Hallo Marjolein en Paul,

Het bouwvlak zoals dat wordt voorgesteld is 1 hectare. Bijgaand de vormgeving van het bouwvlak zoals die in het bestemmingsplan wordt opgenomen (rode lijn) met daarin de inrichtingstekening geprojecteerd. Daarbij de volgende opmerkingen:

- voor de situering van de bedrijfswoning is in het kader van de eerder uitgevoerde quickscan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij volgt dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan indien de woning op minstens 35 meter van de as van de weg wordt gebouwd. De woning (en dus het bouwvlak) kunnen eventueel tot 16 meter van de as van de weg naar voren worden gehaald, maar dan dient door de gemeente een besluit hogere waarde te worden genomen.

- We houden een strook langs de sloot vrij, zodat er voldoende ruimte blijft voor het onderhoud van de sloot. Op deze wijze kunnen we ook gebruik van twee bestaande inritten aan de Peter van den Breemerweg en zo de schone en vuile weg kunnen realiseren.

Is dit voldoende duidelijk? Mochten er vragen zijn dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,
Martijn Kegler
projectleider buitengebied & ruimte

Welkom in de st**Rho**omversnelling! stRhoomversnelling
Uw vergunning snel geregeld? zie. snelmijnvergunning.nl
T: 010-2018658
E: martijn.kegler@rho.nl
W: www.rho.nl

Central Post
Delftseplein 27b 3013 AA Rotterdam
..

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

2013-2018 5 jaar Rho adviseurs voor leefruimte

Van: Gerdt Kernkamp [mailto:gerdt.kernkamp@gmail.com]
Verzonden: donderdag 26 april 2018 15:58
Aan: Martijn Kegler <Martijn.Kegler@rho.nl>
CC: van.dorresteijn <van.dorresteijn@ziggo.nl>; Gerard.van.Dorresteijn@rabobank.nl
Onderwerp: Fwd: Schets

Dag Martijn,

Zie mail hieronder met terugkoppeling Provincie. Kan jij hier nog even naar kijken en in overleg met André de vragen beantwoorden?

Dank,

Gerdt

---------- Forwarded message ---------
From: Gessel, Marjolein van <M.van.Gessel@provincie-utrecht.nl>
Date: do 26 apr. 2018 15:53
Subject: RE: Schets
To: Gerdt Kernkamp <gerdt.kernkamp@gmail.com>
Cc: 'Haagen, P.' (P.Haagen@Soest.nl) <p.haagen@soest.nl>, van.dorresteijn <van.dorresteijn@ziggo.nl>

Beste Gerdt,

Paul en ik hebben jullie voorstel over waar jullie het agrarisch bouwperceel willen realiseren met onze collega's (bij gemeente en provincie) besproken.

We zijn verheugd dat jullie het bouwperceel naar het oosten hebben verschoven om zo aan de bezwaren van de overbuurman tegemoet te komen. Wat ons wel verbaasd is dat bouwperceel groter dan 1 hectare is. Ingevolgde het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid mag een agrarisch bouwperceel maximaal 1 ha groot zijn. Binnen dit perceel moeten zowel de agrarische bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning worden gesitueerd. Ook moet een bouwperceel zo dicht mogelijk aan de weg gesitueerd worden en dit lijkt in jullie schets niet het geval. Zowel de oppervlakte als de situering van het bouwperceel wijken af van het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid. In de gemeente Soest hebben agrarisch bouwpercelen een afmeting van 95 breed en 105 diep. Ik stel voor om deze maatvoering op te nemen en te situeren langs de sloot aan de oostzijde van het perceel ivm het intekenen van een agrarisch bouwperceel voor de partiële herziening van de PRS/PRV. Ik neem aan dat hiertegen geen bezwaar is.

Met vriendelijke groet,

Marjolein van Gessel

Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

Telefoon (030) 258 3501

www.provincie-utrecht.nl

twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag tot 14.00 uur, dinsdag en vrijdag

Van: Gerdt Kernkamp [mailto:gerdt.kernkamp@gmail.com]
Verzonden: donderdag 26 april 2018 08:21
Aan: Gessel, Marjolein van
CC: 'Haagen, P.' (P.Haagen@Soest.nl); van.dorresteijn
Onderwerp: Schets

Dag Marjolein,

Bijgevoegd de definitieve schets. Zoals je ziet is de bouwkavel naar rechts geschoven om de overbuurman tegemoet te komen. Op basis van deze schets zijn de verdere onderzoeken in gang gezet en zullen de komende tijd qorden uitgevoerd

Met vriendelijke groet

"De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking,vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen".

Rho Adviseurs B.V.
Delftseplein 27b 3013 AA Rotterdam
KVK Rotterdam nr 24153691
* Voor onze disclaimer zie www.rho.nl
* deze mail is gescand op virussen

"De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking,vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen".

"De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking,vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen".

---------- Disclaimer ----------
De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen.
Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen.
Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.

Saskia de Boer

Van: Gerard.van.Dorresteijn@rabobank.nl
Verzonden: maandag 2 maart 2020 22:29
Aan: Gerard.van.Dorresteijn@rabobank.nl
Onderwerp: FW: Afspraken en vragen n.a.v. overleg 13 februari

---------- Doorgestuurd bericht ----------
Van: **Gessel, Marjolein van** <M.van.Gessel@provincie-utrecht.nl>
Datum: 23 februari 2018 om 21:39
Onderwerp: RE: Afspraken en vragen n.a.v. overleg 13 februari
Aan: Gerdt Kernkamp <gerdt.kernkamp@gmail.com>
Cc: "'Haagen, P.' (P.Haagen@Soest.nl)" <P.Haagen@soest.nl>

Beste Gerdt,

Paul en ik hebben de opmerkingen die jullie op de quickscan hebben gemaakt doorgenomen. We geven aan Rho opdracht om de opmerkingen grotendeels over te nemen. Een enkele opmerking die echt niet thuishoort in de quickscan, bijvoorbeeld een verwijzing naar het raadsbesluit van Soest, hebben we niet overgenomen. Zodra de quikscan is aangepast sturen we jullie de definitieve versie.

Met betrekking tot de opmerkingen van jullie over de offerte en de herziening PRS/PRV merken Paul en ik het volgende op.

Offerte

Het bureau wordt gevraagd de offerte toe te sturen aan de heer Dorresteijn zelf. Hij moet tekenen. Dat klopt. Maar de behandeling van inspraak- en overlegreacties en ook zienswijzen wordt altijd door de aanvrager zelf (dan wel zijn bureau) gedaan. De gemeente kijkt er vervolgens ook wel naar en die hebben ook vaak nog wel opmerkingen maar het is aan aanvrager om te reageren. Het is per slot van rekening zijn plan. Natuurlijk staan de ambtelijke kosten van het nakijken niet in de offerte.

Herziening PRS/PRV
Het is juist dat ik zal kijken wie er van de collega's beschikbaar is om een ontwerptekst voor de partiële herziening PRS/PRV te maken. Er wordt momenteel naar iemand gezocht die vrijgemaakt moet worden om deze opdracht te vervullen. Deze medewerker zal een ontwerptekst maken die inhoudelijk en juridisch correct is. Hiertegen kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen, maar ze kunnen niet in beroep gaan bij de Raad van State. Het doen van een risico-analyse voor de ontwerptekst PRS/PRV heeft dus geen zin. Het enige wat je ermee bereikt is dat proceduretijd voor de bestemmingswijziging langer wordt.

Met vriendelijke groet,

Marjolein van Gessel

Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

Telefoon (030) 258 3501

www.provincie-utrecht.nl

twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag tot 14.00 uur, dinsdag en vrijdag

Van: Gerdt Kernkamp [mailto:gerdt.kernkamp@gmail.com]
Verzonden: woensdag 21 februari 2018 20:39
Aan: Gessel, Marjolein van; 'Haagen, P.' (P.Haagen@Soest.nl)
Onderwerp: Re: Afspraken en vragen n.a.v. overleg 13 februari

Beste Marjolein en Paul,

Zie onze antwoorden hieronder. Mocht er nog iets onduidelijk zijn dan kunnen we natuurlijk altijd even bellen.

Met virendelijke groet,

Gerdt

Op 19 februari 2018 om 17:01 schreef Gessel, Marjolein van <M.van.Gessel@provincie-utrecht.nl>:

Beste Gerdt,

Dank je wel voor je reactie op de quickscan. Zoals net telefonisch met je afgesproken zullen Paul en ik nog even met elkaar overleggen welke opmerkingen we zullen overnemen.

Naar aanleiding van ons overleg van afgelopen dinsdag willen Paul en ik het volgende laten weten.

Anterieure overeenkomst.

Tijdens het overleg hebben we het gehad over het opstellen van een anterieure overeenkomst ivm de kostenverdeling van diverse kosten. We denken dat we niet nu maar beter later in de procedure een anterieure overeenkomst kunnen opstellen en ondertekenen omdat daarin zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijke afspraken worden vastgelegd. Mogelijk komen straks uit onderzoeken nog voorwaarden die nu niet te overzien zijn. Dat weten we als het ontwerpbestemmingsplan klaar is. Daarom is ons voorstel om de anterieure overeenkomst op te stellen en te ondertekenen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Wel zal Paul een

concept van een anterieure overeenkomst naar jullie mailen zodat jullie weten wat er in zo'n overeenkomst geregeld wordt.

Dat is fijn als we inderdaad een concept overeenkomst ontvangen. Verder akkoord

Offerte.

De definitieve offerte heeft Paul vandaag naar jullie gestuurd met daarbij het verzoek om opdracht te verlenen. Willen jullie ons van de opdrachtverlening in kennis stellen? Dan kunnen wij een planning maken voor onze werkzaamheden.

De doorgestuurde offerte is gericht aan Paul, niet aan ons. ER staan ook zaken in (beantwoording zienswijzen, ondersteuning en advies voor buurtbijeenkomste etc.) die duidelijk gericht zijn op de gemeente. Het lijkt me daarom goed om hier even voor af te spreken, want zo is het niet goed te overzien waar wij nu eigenlijk precies voor tekenen. Sowieso denk ik dat het goed is dat als wij tekenen, de offerte ook gericht is aan André. @Paul, zullen wij hier even over bellen?

Herziening PRS/PRV

In het gesprek van dinsdag gaven jullie aan dat jullie pas opdracht voor een bestemmingsplanwijziging willen geven als de tekst voor herziening PRS/PRV gereed is. Uiteraard kan dat maar dan wordt de proceduretijd voor de bestemmingswijziging wel langer. Wij vragen ons af of dat zinvol is. Willen jullie aangeven of jullie daadwerkelijk eerst een concept-tekst voor herziening PRS/PRV willen hebben voordat jullie opdracht voor de bestemmingswijziging geven?

Volgens mij hadden we afgesproken dat Marjolein zou kijken wie per wanneer hier voor beschikbaar zou zijn en wanneer we dan inderdaad een ontwerptekst zullen hebben. Het lijkt ons dat dit niet een kwestie van maanden, maar weken zou kunnen zijn in een proces waarvan jullie zeggen dat het zo een jaar kan duren. Voor ons is het de moeite waard om, voordat we ons committen om ruim € 17.000,- te gaan uitgeven, een risico-analyse aan de PRS/PRV te doen. Er hangt nu éénmaal veel op de succesvolle herziening. Politiek is het duidelijk, juridisch nog niet. Dat risico willen wij graag verkend hebben.

Communicatie.

Met betrekking tot de communicatie hebben Paul en ik afgesproken dat we na de verkiezingen in de week van 26 maart aan de pers uitleg geven waarom we tot de bestemmingswijziging zijn gekomen. In die week willen we ook naar de bezwaarmakers een brief sturen met uitleg over de inhoud en procedure van de bestemmingswijziging

Dat lijkt ons een prima plan. André wordt ook al gebeld, maar die verwijst netjes door naar jullie. Zo houden we dit voorlopig.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie je reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Marjolein van Gessel

Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

Telefoon (030) 258 3501

www.provincie-utrecht.nl

twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag tot 14.00 uur, dinsdag en vrijdag

"De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking,vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen".

"De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking,vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen".